



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Fredrik Berndt

# Pantsättning av hyra från fast egendom

Examensarbete  
20 poäng

Handledare Professor Lars Gorton

Ämnesområde Förmögenhetsrätt, Sakrätt

Termin 9

# Innehåll

<b>SUMMARY</b>	<b>1</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>2</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>4</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>5</b>
1.1 Bakgrund och syfte	5
1.2 Frågeställningar	7
1.3 Metod och material	7
1.4 Avgränsningar	8
1.5 Disposition	8
1.6 Terminologi	8
<b>2 SAKRÄTTSMOMENT</b>	<b>10</b>
2.1 Inledning	10
2.2 Tradition	10
2.2.1 Allmänt	10
2.2.2 Rådighet	12
2.2.3 Från Silofallet – NJA 1956 s. 485 – till NJA 2008 s. 684	14
2.3 Denuntiation	18
<b>3 PANTSÄTTNING AV HYRA</b>	<b>20</b>
3.1 Inledning	20
3.2 Partstruktur	20
3.3 Lagstiftning	22
3.3.1 Inledning	22
3.3.2 Jordabalken	22
3.3.3 Utsökningsbalken	22
3.3.4 Handelsbalken	23
3.4 Rättspraxis	24
3.5 Effekten av de sakrättsliga principerna	25
3.5.1 Specialitetsprincipen	25
3.5.2 Koncentrationsprincipen	26
3.5.3 Frysningssprincipen	27

<b>3.6 Hyrespanthavarens sakrättsliga skydd</b>	<b>28</b>
<b>3.7 Hyra av annan egendom än fast egendom</b>	<b>30</b>
3.7.1 Leasing – uthyrning av lös egendom	30
3.7.2 Uthyrning av skepp eller luftfartyg	31
3.7.3 Uthyrning av byggnad på ofri grund	31
<b>3.8 Alternativ till pantsättning av hyra</b>	<b>32</b>
3.8.1 Överlåtelse av rätten till hyra	32
3.8.2	32
<b>4 AVSLUTANDE KOMMENTARER</b>	<b>35</b>
<b>LITTERATURFÖRTECKNING</b>	<b>37</b>
<b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING</b>	<b>39</b>

# Summary

In this paper the legal implications of a pledge (Sw. *pantsättning*) over income from rent from real property under Swedish law are examined. A pledge cannot be clearly distinguished from a charge under Swedish law. The relevant parties are the pledgor, the pledgee and the tenants. The Swedish Commercial Code includes provisions on pledges but the provisions are out of date and therefore obsolete. Relevant provisions for this paper are found within *e.g.* banking law and insolvency law. In this paper relevant principles from case law and doctrine are presented. Previously a prerequisite for the completion of a pledge was a transfer of possession. This principle has changed recently. Under current case law the pledgor's control over the asset must be cut off to give the pledgee a real right. When the asset is in the hands of a third party the pledge can be completed through notification.

When income from rent from real property is pledged and that pledge is used as a credit basis there are generally other securities. The most important security is pledge over real property (mortgage), which is completed through registration and transfer of possession of mortgage certificates. Companies have other possibilities to provide security for example through chattel mortgage or floating charge. A person or a legal entity can provide security for someone else through a guarantee. A transfer of assets can be made as security. Instead of pledging an asset, that asset can be put in a company and the stock can thereafter be pledged.

The legal meaning of pledge of income from rent from real property is a pledging of a claim. In the doctrine it has been discussed how such a pledge should be viewed. Pledge of future claims cannot be protected as a real right because that would reduce the value of real property as credit basis in a bad way. Claims can be protected as a real right when they are due. An asset that can be assigned can also be pledged. Notification of a third party can be made before the claim exists, (see the case NJA 1973 s. 635).

Using pledge of income from rent from real property as credit basis is only to be done with the careful attention. It can be a way for the creditor to minimize the debtor's possibilities to act. This is the main purpose of such a pledge and the creditor can be sure that the revenues of the debtor are not expended without his knowledge.

# Sammanfattning

Uppsatsen behandlar pantsättning av hyra. Syftet med uppsatsen är att undersöka den rättsliga innebörden av en sådan pantsättning. Vid pantsättningen är de relevanta aktörerna naturligtvis pantsättaren och panthavaren men även hyresgästerna i rollen som sekundogäldenärer. Pantsättning regleras i handelsbalken, men regleringen är föråldrad och saknar större praktisk betydelse. Lagstiftning med relevans för uppsatsen återfinns bland annat i konkurslagen, förmånsrättslagen och lagen om skuldebrev. I uppsatsen presenteras ett antal rättsfall med betydelse för den rättsliga ställningen för den beskrivna pantsättningen, däribland NJA 1937 s. 63, NJA 1973 s. 635 och NJA 1993 s. 524. Inom det rättsområde som reglerar panträtt utgörs det viktigaste regelverket av ett antal principer vars innehåll fastställts i doktrin och praxis. Den viktigaste principen var tidigare traditionsprincipen. Traditionsprincipen har under senare år varit fått minskad och förändrad betydelse. Enligt nu gällande praxis krävs att rådigheten över egendomen skärs av för att pantsättningen ska få sakrättslig verkan, d.v.s. att pantsättaren frånskärs rådigheten över den egendom som pantsätts.

I fall då panten befinner sig i tredje mans besittning kan pantsättningen fullbordas genom denuntiation. Andra viktiga principer är de om specialitet, frysning och koncentration. När pantsättning av hyra utnyttjas som kreditunderlag finns i allmänhet andra säkerheter. Den viktigaste formen av säkerhet är panträtt i fast egendom, vilken sker genom registrering och uttagande av pantbrev. Företag kan upplåta säkerhet genom företagsinteckning. Genom borgen kan personer eller juridiska personer ställa säkerhet för annans skuld. Pantsättning kan vidare ske av olika former av lös egendom. Säkerheten kan ges överlåtelsens skepnad genom s.k. säkerhetsöverlåtelse. Istället för att pantsätta viss egendom kan egendomen placeras i ett bolag varefter aktierna i bolaget pantsätts.

Pantsättning av hyra innebär pantsättning av en rättighet nämligen en fordringsrätt. Inom doktrinen har det diskuterats hur en sådan pantsättning skall betraktas. Pantsättning av framtida hyresfordringar kan enligt doktrin inte ges sakrättsligt skydd då det skulle förringa värdet av fast egendom som kreditunderlag på ett icke önskvärt sätt. Att panträtt i framtida hyresfordringar inte får något sakrättsligt skydd innebär inget hinder för att pantsättningen avseende hyror ges sakrättsligt skydd allteftersom de flyter in. Den tidpunkt som därvid är avgörande är tidpunkten för intjänandet, oberoende av tidpunkten för betalning. Sakrättsligt skydd förvärfvas således i samband att avkastningen blir lös egendom vilket den blir samband med intjänandet. Att sakrättsligt skyddad pantsättning kan ske från den tidpunkten kan anses följa av att en förmögenhetstillgång som kan överlätas också kan pantsättas. Denuntiationen kan ske redan innan någon fordran föreligger, vilket följer av NJA 1973 s. 635.

Att utnyttja panträtt i hyra avseende fast egendom som creditsäkerhet är något som bör göras med försiktighet; för kreditgivaren kan det vara ett sätt att ytterligare kringskära gäldenärens handlingsutrymme. Pantsättningen har främst sin betydelse under tiden för säkerhetsupplåtelsen därigenom att panthavaren begränsar pantsättarens handlingsutrymme och kan vara säker på att de intäkter som flyter in inte förbrukas utan panthavarens kännedom.

# Förkortningar

ABL	Aktiebolagslag (2005:551)
BrB	Brottsbalk
FJFT	Tidskrift utgiven av Juridiska föreningen i Finland
FRL	Förmånsrättslag (1970:979)
HB	Handelsbalk
HD	Högsta Domstolen
JB	Jordabalk
JT	Juridisk tidskrift vid Stockholms universitet
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv I
KL	Konkurslag (1987:672)
LkL	Lagen (1845:50) om handel med lösören, som köparen låter i säljarens vård förbliva
UB	Utsökningsbalk
SFS	Svensk Författningssamling
SkbrL	Lag (1936:81) om skuldebrev
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund och syfte

I dagens ekonomi är det viktigt med en fungerande kreditgivning, vilket inte minst har tydliggjorts av de senaste årens finanskriser. En förutsättning för en fungerande kreditgivning är användandet av säkerheter. Kreditgivare som kräver säkerhet säkerställer framtida betalning och förbättrar därigenom sin ställning vid kredittagarens obestånd. Kredittagare som ställer säkerhet gynnas i sin tur genom att erhålla förmånligare kreditvillkor. Kredittagare utnyttjar därför sina tillgångar till att ställa säkerhet. Ett sätt att utnyttja en tillgång som säkerhet är att pantsätta tillgången.

Syftet med pant är att ge kreditgivare möjlighet att på ett enkelt sätt och med förmånsrätt få betalt om kredittagaren inte fullgör sina förpliktelser. För att tillgången ska kunna pantsättas krävs förutom att tillgången har ett värde att den i övrigt lämpar sig för pantsättning.

Fast egendom lämpar sig väl för ställande av säkerhet genom pantsättning och utnyttjas normalt först om kredittagaren har fast egendom. Om en kredittagare inte har fast egendom eller om denna inte räcker kan en kreditgivare kräva pantsättning av andra tillgångar såsom immateriella förmögenhetsrätter eller fordringsrätter.<sup>1</sup> Kreditgivare kan även kräva andra typer av säkerheter såsom personell säkerhet genom borgen eller företagsinteckning, genom vilken ett företag utnyttjar sina samlade tillgångar för att ställa säkerhet.

Uppsatsen behandlar en form av pantsättning, nämligen pantsättning av avkastning från fast egendom i form av hyra (hädanefter ”pantsättning av hyra”). Utgångspunkten för uppsatsen är att pantsättningen sker genom att hyresgästerna vilka är sekundogäldenärer, sedan avtal om pantsättning träffats, får meddelande (denuntieras) om att betalning med befriande verkan endast kan erläggas till panthavaren. (Om betalning ska erläggas till ett angivet bankkonto denuntieras även den kontoförande banken.)

Vid pantsättning av hyra är det tänkbart att hyresobjektet, d.v.s. den fasta egendomen, också har pantsatts, vilket i så fall kan ha skett antingen före eller efter pantsättningen av hyran. Det kan emellertid också tänkas att avkastningen har pantsatts utan att hyresobjektet har pantsatts. Följande situationer är således tänkbara:

---

<sup>1</sup> För en tidigare diskussion om huruvida fordringsrätter över huvud kan vara föremål för pantsättning se Undén, Östen, Om pantrett i rättigheter, andra upplagan, Lund 1923, s. 20ff.



1) Såväl avkastningsobjektet som hyran har pantsatts. Hyran har pantsatts

- a) efter pantsättningen av hyresobjektet, eller
- b) före pantsättningen av hyresobjektet.

2) Hyran har pantsatts utan att hyresobjektet har pantsatts.

Den ekonomiska utgångspunkten vid pantsättning av hyra är att de hyresbetalningar som förväntas flyta in har ett värde som är fristående från hyresobjektet. Syftet med pantsättningen är att säkerställa fullgörandet av ett obligationsrättsligt anspråk, exempelvis återbetalning av ett lån. För att detta syftet skall uppfyllas, krävs att den blir sakrättsligt verksam så att panthavaren är skyddad mot pantsättarens övriga fordringsägare. I de första situationerna (1a-b) aktualiseras frågan om vilken rätt en panthavare med panträtt i hyran ("hyrespantavaren") har i förhållande till en pantavare med panträtt i hyresobjektet ("objektpantavaren"). I samtliga situationer kan även frågan om hyrespantavarens rätt i förhållande till pantsättarens övriga fordringsägare aktualiseras. Förhållandet mellan hyrespantavaren och övriga fordringsägare är relevant i samtliga situationer men är tydligast i situation 2.

Syftet med uppsatsen är att undersöka den rättsliga innebörden av pantsättning av hyra samt att undersöka vilken rätt en hyrespantavare har i förhållande till en objektpantavare och till pantsättarens övriga fordringsägare. Undersökningen syftar till att leda fram till en slutsats huruvida hyra från fast egendom lämpar sig för pantsättning.

Innan jag går vidare ska jag nämna något om egendomsbegreppets förhållande till "resursen" hyra från fast egendom. Egendom är ett centralt begrepp inom förmögenhetsrätten och ett verktyg i juridisk argumentation. Med juridisk terminologi betecknar egendom sådana objekt till vilka sakrätt erkänns. Som sakrätt räknas äganderätt, säkerhetsrätt och bruksrätt. Det kan således diskuteras om egendom är ett lämpligt begrepp för att beteckna "resurser" som inte kan erkännas sakrätt eller när det finns oklarheter kring sakrätten. I uppsatsen undersöks huruvida panträtt i en viss resurs kan anses åtnjuta sakrättsligt skydd. I den mån resursen, hyra från fast egendom, inte kan erkännas sakrätt kan det diskuteras huruvida den kan betecknas som egendom. Det är alltså inte självklart att resursen hyra från fast egendom kan beskrivas som egendom. Det är därför inte heller självklart att pantsättningen som beskrivs i uppsatsen utgör pantsättning av egendom. En utgångspunkt i uppsatsen är att allmänna principer om pantsättning likväl vinner tillämpning.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> För en mer utförlig diskussion om egendom och andra resurser se Martinson, Claes, Kreditsäkerhet i fakturafordringar – en förmögenhetsrättslig studie, Uppsala 2002, s. 100ff. För en diskussion kring begreppet äganderätt och vilka objekt som kan omfattas av äganderätt hänvisas till Uden, Östen, Svensk sakrätt, tionde upplagan, Göteborg 1995, s. 57 ff – en diskussion som fått ny aktualitet genom den diskussion som förekommit rörande harmonisering inom EU, se exempelvis Håstad, Torgny, Derivative Acquisition of Ownership of Goods i European Review of Private Law 2009, nr 4, s. 725-741. Se även Martinson, Claes, Sakrätt avseende annat än egendom, Festskrift till Håstad, Uppsala 2010,

För en diskussion kring begreppet äganderätt och vilka objekt som kan omfattas av äganderätt hänvisas till Undén,

En aspekt som förtjänar att påpekas är att avtal om pantsättning både har sakrättsliga och obligationsrättsliga effekter. Pantsättning uppmärksammas främst inom sakrätten<sup>3</sup>. Uppsatsen behandlar främst pantsättningens sakrättsliga effekter.

Eftersom ett av syftena med uppsatsen är att jämföra en hyrespanthavares rätt i förhållande till en objektspanthavare och eftersom hyresobjektet utgörs av fast egendom vill jag avslutningsvis i detta inledande avsnitt nämna något om pantsättning av fast egendom. De grundläggande reglerna om panträtt i fast egendom finns i 6 kap. JB. Panträkten är baserad på ett inskrivningssystem. Först sker registrering av äganderätten till fastigheten (lagfart). Därefter upplåts panträtt genom att fastighetens ägare tar ut pantbrev som sedan överlämnas till kreditgivaren som säkerhet för fordran. Fastighetsägaren kan sedan fortsätta att utnyttja fastigheten. På denna punkten skiljer sig pantsättning av fast egendom från pantsättning av lös egendom där en rådighetsavskärning till den pantsatta egendomen skall ske. Hyra utgör avkastning från den fasta egendomen. Som nämns ovan är en utgångspunkt för uppsatsen att allmänna principer om pantsättning är tillämpliga, dvs. principer för pantsättning av lös egendom. Pantsättningen av hyran berörs inte mer än indirekt av reglerna om pantsättning av fast egendom.

## 1.2 Frågeställningar

Jag ämnar med denna uppsats undersöka den rättsliga innebörden av pantsättning av hyra och därvid försöka besvara följande frågor: Vilken är den rättsliga innebörden av en pantsättning av hyra? Vilken rätt har en hyrespanthavare i förhållande till en objektspanthavare och till pantsättarens övriga fordringsägare? Lämpar sig hyra från fast egendom för pantförskrivning?

## 1.3 Metod och material

Jag använder mig i uppsatsen av rättsdogmatisk metod. Enligt rättskällevärdet utgör lag den främsta rättskällan, följd av förarbeten och rättsfall. Eftersom lagstiftningen på uppsatsens område är sparsam har vägledning sökts i rättsfall. Utgångspunkt har därför tagits i några rättsfall med relevans för de frågor som behandlas i uppsatsen. En annan källa enligt rättskällevärdet är doktrinen.<sup>4</sup> På sakrättens område utgör Håstads utförliga arbete *Sakrätt avseende lös egendom* samt Walins genomgång i *Panträtt*

---

s. 529-569 för en diskussion kring sakrättens begränsningar avseende resurser som inte kan betraktas som egendom främst på det immaterialrättsliga planet.

<sup>3</sup> Lennander, Gertrud, *Panthavarens skyldigheter*, Stockholm 1977, s. 4ff.

<sup>4</sup> Peczenik, Aleksander, *Juridikens teori och metod*, Göteborg 1995.

standardverk, varför dessa utgjort särskilt viktiga källor för denna uppsats. Källor av särskild betydelse har även varit Lennander, *Kredit och säkerhet*, Helander, *Kreditsäkerhet i lös egendom*, Martinson, *Kreditsäkerhet i fakturafordringar* samt Rodhe, *Handbok i sakrätt*. Ett antal artiklar har också utgjort viktiga källor för uppsatsen, särskilt Marcus Johanssons artikel i SvJT 1997 vilken innehåller en analys av ett antal sakrättsliga frågor.

## 1.4 Avgränsningar

Uppsatsen är inriktad på kommersiella förhållanden. Den behandlar inte pantsättning av fast egendom utan pantsättning av avkastning från fast egendom i form av hyra. Jag har valt att lämna processrättsliga frågor utanför uppsatsen.

## 1.5 Disposition

Uppsatsen är disponerad enligt följande. Den inleds av en teoretisk återkoppling innehållande en redogörelse för de principer som har betydelse vid pantsättningar samt en praxisgenomgång som visar hur rättsläget förändrats. Innebörden av pantsättning av hyra avhandlas sedan i eget avsnitt vilket även innefattar en genomgång av lagstiftning, praxis och principer som har betydelse för pantsättningens rättsliga effekt samt jämförelser och alternativ till pantsättning av hyra. Framställningen avslutas med några korta kommentarer.

## 1.6 Terminologi

Hyra av fast egendom utgör enligt JB 7 kap 1 § en nyttjanderätt. *Hyra* kan också användas för att beteckna ersättningen vid förhyrning. I UB 12 kap 8 § används begreppet hyra för att beteckna den avkastning från en fastighet som hyresintäkterna innebär. (Denna avkastning kan betecknas som civil till skillnad från naturlig avkastning i form av t.ex. avverkad skog eller grus från grustäkt).<sup>5</sup> I denna uppsats avses med *hyra* den avkastning som en fastighetsägare vid uthyrning har rätt till i form av hyresintäkter. Pantsättningen som behandlas i uppsatsen benämns därför av praktiska skäl kort och gott pantsättning av hyra.

Pantsättaren och hyrespanthavaren och objekspanthavaren är de beteckningar på parterna som jag i störst utsträckning kommer att använda mig av. Jag använder dessa begrepp så långt jag finner det motiverat. Pantsättaren är i allmänhet också kredittagare och således gäldenär. Panthavarna är i allmänhet också kreditgivare och således borgenär. Övriga borgenärer med fordringar på panthavaren benämns övriga fordringsägare.

---

<sup>5</sup> Håstad, Torgny, *Sakrätt avseende lös egendom*, sjätte omarbetade upplagan, Stockholm 2000, s. 343.

Hypothekshavaren och objektshavaren benämns gemensamt  
shavarna. Shavarna och övriga fordringsägare benämns gemensamt  
intressenterna.

# 2 Sakrättsmoment

## 2.1 Inledning

I detta avsnitt behandlas tradition och denuntiation. Dessa två företeelser kan sorteras in under beteckningen sakrättsmoment. Syftet med sakrättsmoment är att markera en sakrättslig övergång och därmed underlätta vid sakrättsliga bedömningar.<sup>6</sup> Sakrättsmoment har betydelse för pantens fullbordan och bestående.

## 2.2 Tradition

### 2.2.1 Allmänt

Tradition inom pantsträtten innebär att panthavaren genom en besittningsövergång erhåller den faktiska makten över den pantsatta egendomen. Pantsättaren i sin tur frånskärs sin makt över det pantsatta. Förutsättningarna för besittningsövergången vid pantsättning är i huvudsak de samma som vid överlåtelse, även om skillnader finns. En skillnad som anses föreligga är kravet på bibehållen besittning, det räcker inte att traditionen etableras utan den skall bestå under hela pantsättningen.<sup>7</sup>

Håstad har nyligen i ett tillägg till NJA 2008 s 684, vilket refereras nedan, yttrat att det finns övertygande skäl för att helt avskaffa traditionsprincipen, åtminstone avseende omsättningsköp, d.v.s. köp där köparens primära intresse är att komma över visst lösöre men där detta tills vidare lämnas kvar hos säljaren i köparens intresse. De omständigheter som Håstad framför är bland annat följande:

Ändamålet med traditionsprincipen är inte entydigt. I rättspraxis har tonvikten lagts på än det ena, än det andra förmodade syftet med traditionsprincipen. Traditionsprincipen kan inte längre – om någonsin – anses vara sakligt motiverat för att kreditgivare skall kunna lita på att det som finns hos kredittagaren i låneögonblicket skall utgöra underlag vid exekution hos denne. I andra länder kan köpare få skydd mot säljarens borgenärer utan vare sig tradition eller registrering. I de flesta länder anser man att undandragandeproblemet kan bemästras med andra medel än ett traditionskrav. Köp av fast egendom skyddas mot säljarens borgenärer genom avtalet, fastän där finns ett obligatoriskt krav på lagfart. Presumtionen i 4 kap 24 § UB om den lagfarnes äganderätt anses tillräcklig för att motverka bedrägerier. I fråga om många andra viktiga tillgångar såsom byggnad på ofri grund och immaterialrätter får överlåtelseavtalet sakrättslig effekt, fastän där inte ens finns någon presumptionsregel vid

---

<sup>6</sup> Termen användes först av Hessler i Allmän sakrätt 1973 s.32. Se även Johansson, Morgan, Ändamålsenliga sakrättsmoment i SvJT 1997 s. 343-377, s. 343.

<sup>7</sup> Undén, s. 56, Håstad s. 287, Johansson s. 371.

utmätning. Huruvida Håstads kommentarer leder till lagstiftningsåtgärder återstår att se.

Håstad antar i sitt tillägg till NJA 2008 s 684 att det ursprungliga syftet med traditionsprincipen var *publicitet*, vilken skulle undanröja antingen ett vilseledande intryck på kreditgivare att lösöret fortfarande ägdes av överlåtare eller ett falskt påstående om att lösöret överlåtits meningslöst på exekution.

Att Håstad ingående diskuterar syftet bakom traditionsprincipen beror på att principens innehåll har ansetts bestämmas närmare av sitt bakomliggande syfte. Det finns flera syften som kan läggas fram som motiv för en traditionsprincip inom panträtten.<sup>8</sup>

Helander har uttryckt att traditionskravet inte skall ses som ett självändamål pga. sina historiska rötter utan att man måste se till de bakomliggande skälen. Helander anför vidare att hänsyn skall tas till tredjemansintressen vid beaktande av skälen eftersom tradition ger skydd för tredje mans anspråk. Tredjemansintressena kan delas upp i borgenärsskydd och omsättningsintresse, varvid borgenärsskydd är det väsentliga beträffande pantsättning. En systematisering försvåras av att skälen går in i varandra enligt Helander.<sup>9</sup>

Ett övergripande syfte med traditionsprincipen kan anses vara att *trygga panthavaren*. Att panthavarna skall tryggas kan motiveras med att de kreditgivare som bemödat sig med att begära pant normalt sett har tillfört pantsättaren något, genom att ge honom förmånligare kreditvillkor.<sup>10</sup> Anledningen till att jag benämner detta syfte som övergripande är att flera av de syften som behandlas nedan inte direkt utan snarare indirekt kan anses trygga panthavaren.

Ett annat syfte som framförts till stöd för traditionsprincipen, men som avfärdats av Håstad i hans tillägg till NJA 2008 s 684, är att *värderingen av en kredittagares kreditvärdighet* underlättas av att en traditionsprincip tillämpas. Tanken här bakom torde vara att en kredittagare inte skall kunna visa upp egendom för styrkande av sin kreditvärdighet vilken i själva verket är belastad med säkerhetsrätt. Detta arguments hållbarhet kan ifrågasättas. En kreditgivare kan inte förlita sig på att en kredittagare har äganderätten till all den egendom som han har i sin besittning vid en given tidpunkt. Egendomen kan t.ex. vara hyrd, lånad eller köpt på avbetalning med äganderättsförbehåll varför detta argument närmast saknar betydelse.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> För fler diskussioner kring traditionsprincipens syften se t.ex. Undén s. 46ff, Håstad s. 221 och 286, Johansson, s. 344ff.

<sup>9</sup> Helander, Bo, Kreditsäkerhet i lös egendom. Sakrättsliga spørsmål, Stockholm 1984, s. 347ff.

<sup>10</sup> Johansson, s. 348.

<sup>11</sup> För vidare resonemang se Håstad, s. 286, Johansson, s. 346.

Ytterligare ett argument som framförts handlar om *omsättningsintresset* och undvikandet av tvister. Detta har i doktrinen formulerats på olika sätt.<sup>12</sup> Det förutsätts att det är lättare att omsätta egendom om ordning och reda råder och risken för tvister och dubbeldispositioner är liten. Problemet med detta argument är att det är svårt att överblicka om ett traditionskrav leder till fler eller färre problem av detta slag. Eftersom det är svårt att uppskatta om fler eller färre problem uppstått är det svårt att bedöma hur omsättningen i sin tur påverkats. Dessutom kan invändas att incitament för att ta egendom i sin besittning åstadkommes genom de svenska reglerna om godtrosvörvär som kan ge en senare förvärvare som i god tro förvärvar egendom från någon som har den i sin besittning bättre rätt till densamma.

Ett annat argument som förekommer i doktrinen är att den *uppföring* som tradition innebär för pantsättaren skulle förhindra att en alltför lättsinnig belåning skedde. Tanken återspeglas i 4:12 KL enligt vilken återvinning under vissa förutsättningar kan ske av pant som inte fullbordats genom tradition. Johansson hävdar att man kan vända på argumentet med innebörden att kredit mot realsäkerhet försvårar för gäldenärer som endast tillfälligt befinner sig i en svacka.<sup>13</sup>

Utöver att motverka lättsinnig belåning kan uppföringen som tradition medför anses motverka bedrägliga skentransaktioner. Syftet med en skentransaktion kan falla om det för dess fullbordning krävs att pantsättaren avhänder sig egendomen. Om tradition inte skulle krävas skulle det vara svårare att motbevisa ett påstående från någon som påstår att pantträtt i viss egendom föreligger sedan en viss tid. Vid beaktandet av detta argument är det främst andra borgenärens än panthavarens intressen som tas i beaktande.<sup>14</sup>

### 2.2.2 Rådighet

Som ovan nämnts gäller vid pantsättning att sakrättsmomentet skall bestå under hela säkerhetsstadiet för att pantträtten skall bibehållas. Pantsättaren skall inte ha möjlighet att disponera, eller med ett annat ord förfoga, över panten. Det talas om vilken rådighet pantsättaren har och huruvida tillräcklig rådighetsavskärning har skett. Rådighetproblematiken är nära sammanbunden med traditionsprincipen. Undén har uttryckt sig på följande sätt beträffande traditionskravets innebörd, ”såsom ledande synpunkt gäller härvid att pantsättaren icke får stå i sådant förhållande till panten att han kan utöva den faktiska rådigheten över den, medan å andra sidan panthavaren bör ha en markerad besittning till egendomen”.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Undén, s. 55, menar att traditionsregeln främjar den allmänna omsättningens intresse genom att dubbeldispositioner undviks. Johansson skiljer mellan ”ordning och reda”-argumentet och omsättningsintresset men tycks i båda fallen diskutera den eventuella förekomsten av tvister, se s. 346f. Håstad talar om förebyggandet av konflikter vilket skulle leda till ordning och reda, s. 286.

<sup>13</sup> Johansson, s. 347.

<sup>14</sup> Håstad s. 286, Johansson s.349f, Undén s. 55.

<sup>15</sup> Undén, s. 192, uttalandet diskuteras av Helander, s. 391.

Helander framhåller som sin åsikt att panthavarens rådighet över panten inte bör utgöra något nödvändigt led i traditionskravets innebörd, utan att det bör räcka med att pantsättaren avskärs från rådighet. Panthavarens tillförsäkrande av snabb exekution bör vara hans ensak.<sup>16</sup> Håstad har ansett Helanders uppfattning vara befogad.<sup>17</sup>

Något kan sägas beträffande ändamålet bakom kravet på rådighetsavskärning. Det rör sig här om tiden efter beviljandet av kredit och därför kan situationen sägas vara annorlunda jämfört med den som råder vid ingåendet av krediten. Kreditgivaren har haft möjligheten att kräva in betryggande säkerheter och kreditvillkoren har fixerats. Det syfte som främst har skäl för sig är motverkandet av skentransaktioner. Om rådighetsavskärningen måste bestå under hela säkerhetsstadiet försvårar det för en skenpanthavare som hade för avsikt att återlämna panten till skenpantsättaren för dennes fria förfogande.<sup>18</sup>

Enligt Walin kan det faktum att panthavaren inte kontrollerat att panten finns i tryggt förvar påvisa att han inte var särskilt intresserad av panten som sådan.<sup>19</sup> Enligt detta resonemang skyddas en panthavare från pantsättarens förfogande utan hans samtycke så länge han utövat erforderlig kontroll. Vad som bör kontrolleras är att pantsättaren är såväl faktiskt som rättsligt avskuren. Om en panthavare skulle upptäcka att ett förfogande skett utan hans samtycke måste han vidta åtgärder. I NJA 1983 s. 103 slog HD fast att en pant upphör om en panthavare med vetskap om en olovlig disposition inte ”vidtar erforderliga åtgärder för att rätta misstaget”. Om de första åtgärderna för att återställa panten inte är verksamma måste panthavaren vidta ”mera verksamma åtgärder” för att panten inte skall gå förlorad, härigenom uppställer HD ett krav på att de åtgärder som vidtas skall vara effektiva.

Hur ligger det då till i fall då pantsättaren fått tillfällig rådighet över panten men panten återlämnats eller värdet av panten återupprättats eller stärkts exempelvis genom att nya värden flutit in och ingår i panten. HD hade anledning att ta ställning till detta i NJA 1989 s. 705 II. Fallet handlade om en pantsättning till företagshypotekshavare av ett s.k. administrationskonto öppnat i ackordscentralens namn i samband med betalningsinställelse. Pantsättaren hade tillåtits förbehålla sig en rätt att återta egendom ur panten, bara inte panthavaren därigenom åsamkades en väsentlig förlust. Pantsättaren utnyttjade sin rätt att förfoga över panten vid ett flertal tillfällen. Nya medel flöt kontinuerligt in på administrationskontot varigenom panten återfick sitt ursprungliga värde. Situationen var alltså analog med utlämnanden som följs av återlämnanden. HD medgav panthavaren förmånsrätt i hela panten vid konkursen och dispositionerna ansågs inte innebära att panträkten hade gått förlorad.

---

<sup>16</sup> Helander, s. 415

<sup>17</sup> Håstad, s. 289.

<sup>18</sup> Johansson, s. 371.

<sup>19</sup> Walin, Gösta, Panträtt, andra upplagan, Stockholm 1998, s. 282.



När en tredje man administrerar dispositionerna av pantsatta medel krävs av panthavaren att han kontrollerar att uppsatta regleringar och begränsningar följs och att han reagerar om så inte är fallet. Uppfyllelsen av avtalets syfte är ett argument som väger tungt vid bedömningen huruvida panten skall anses bestå.<sup>20</sup>

HD medger vissa dispositioner, så länge pantsättaren inte åsamkar panthavaren en väsentlig förlust. Det är alltså ett gränsdragningsproblem att avgöra vilka dispositioner som är möjliga och vilka som leder till förlorad sakrättsligt skydd. Precis vilken innebörd HD givit begreppet rådhighet är alltså ett föremål för diskussion, vilket framgår av sammanställningen nedan.<sup>21</sup>

### 2.2.3 Från Silofallet – NJA 1956 s. 485 – till NJA 2008 s. 684

Ett rättsfall som har haft stor betydelse för teoribildningen inom sakrätten det senaste halvsekle är NJA 1956 s. 485, det sk. silofallet. Traditionskravet fick en förändrad innebörd i och med detta rättsfall.

I NJA 1956 s. 485 behandlade HD frågan om panten kan återgå i pantsättarens besittning med bibehållen panträtt för panthavaren. Fallet handlade om ett antal siloceller som pantsatts men som tidvis varit öppnade under säkerhetsstadiet. Panthavaren hade ensam tillgång till silocellernas bottenluckor där avtappning brukade ske och hade därför praktisk möjlighet att hela tiden förfoga över panten. Silocellernas takluckor där vanligtvis ingen avtappning skedde, men där påfyllning och provtagning normalt skedde hade dock varit öppna. Konkursboet hävdade att panträtt i silocellerna gått förlorad på grund av att de varit öppna. HD ansåg emellertid att panträtt inte upphört på grund av cellernas öppethållande. Anledningen till att panträtt ansågs bibehållen var att öppethållandet endast skett för rent *tillfälliga syften* såsom för provtagning, tillsyn av panten och uttag av spannmål med panthavarens medgivande för försäljning.

Håstad menar att det förefaller som att HD upprätthöll krav på att pantsättaren avskurits från normal förfogandemöjlighet över panten, att panthavaren erhållit en självständig förfogandemöjlighet och att pantsättningen blivit synbar för tredje man.<sup>22</sup> Fler har kommenterat domen genom åren. Undén drog slutsatsen att panthavaren måste ha fått en markerad besittning.<sup>23</sup> Denna slutsats har senare kritiserats. HD använde visserligen en formulering som skulle kunna anses förutsätta *panthavarens självständiga besittning* men det framgår inte tydligt att självständig

---

<sup>20</sup> Håstad, s. 361.

<sup>21</sup> Se även Göransson, Ulf, Besittning och rådhighet – är det samma sak?, Festskrift till Håstad, Uppsala 2012, s. 209-224.

<sup>22</sup> Håstad, s. 289.

<sup>23</sup> Undén, s. 192.

besittning skulle vara en nödvändighet. Helander har argumenterat för att det enligt gällande svensk rätt bör vara tillräckligt att pantsättarens rådighet avskurits. Enligt honom uppfylls de viktiga ändamålskraven bakom traditionskravet härigenom, medan panthavarens tillförsäkrande av en snabb exekution är hans ensak.<sup>24</sup> Helander får stöd för sin uppfattning av Håstad.<sup>25</sup> Enligt Håstad har rättsfallet stor praktisk betydelse i samband med pantsättning av t.ex. aktiedepåer eller bankfordringar, och han drar analogivis slutsatsen att sådana panträtter inte äventyras av att panthavaren avtalar att pantsättaren med panthavarens samtycke kan få göra uttag ur panten, en uppfattning som delas av Rodhe.<sup>26</sup>

Johansson har resonerat vidare kring HD:s uttalande i NJA 1956 s. 485 om *tillfälliga syften* (se ovan). Enligt honom krävs vid ett återställande av en pant till pantsättaren, förutom att det endast får ha skett för rent tillfälliga syften att det måste ha skett primärt *i panthavarens intresse*. Det skulle innebära att endast utlämnanden för pantvård och avbetalning av den bakomliggande skulden skulle godtas. Johansson anser sitt synsätt förenligt med rättsfallet. Johansson menar vidare att panten skall kunna återgå till pantsättaren för utbyte av panten, under förutsättning att det som kommer åter är minst lika mycket värt som den tidigare säkerheten. I annat fall torde uttaget inte ha varit i panthavarens intresse.<sup>27</sup> Om ett utlämnande kan godtas aktualiseras inte ett senarelagd fristdatum för beräkning av tremånadersfristen som gäller för återvinning i konkurs enligt KL 4 kap 12 §.

På senare år har traditionsprincipen vid några tillfällen varit föremål för HD:s prövning.

I NJA 1996 s. 52 prövades i formuleringen i SkbrL 22 § 1 st att förvärvaren vid ett panträttsförvärv till ett löpande skuldebrev skall ha "fått handlingen i sin besittning". Fallet är av principiell betydelse. HD konstaterade att det centrala och viktiga i traditionsregeln är att pantsättaren avskärs från "normal förfogandemöjlighet" över pantobjektet, inte att panthavaren nödvändigtvis får egen besittning till panten. Fallet rörde en revers i form av ett orderskuldebrev som lämnats i pant för ett förlagslån genom att nedläggas i en så kallad öppen depå i en bank. HD ansåg att tradition inte skett eftersom pantsättaren hela tiden haft möjlighet att ta tillbaka reversen ur bankdepån och därigenom haft kvar en möjlighet att förfoga över panten.

NJA 2000 s. 88 behandlade frågan om ett aktiebolag kunde ställa sakrättsligt giltig pant till bolagets enda aktieägare. Panten godtogs med hänvisning till det faktum att aktieägaren verkligen lånat ut pengar till bolaget samt därmed förbehållit sig panten för egen räkning och haft pantobjektet, ett företagshypoteksbrev, i sin besittning ända fram till bolagets konkursutbrott. Problemet härvid är att samma individ är både

---

<sup>24</sup> Helander, s. 414f.

<sup>25</sup> Håstad, s. 289.

<sup>26</sup> Håstad, s. 291, Rodhe, s. 258.

<sup>27</sup> Johansson, s. 373,

panthavare och företrädare för pantsättaren samtidigt. HD formulerade sig på följande sätt: *”Åtminstone i fall då den som har tagit emot panten själv är den avsedde panthavaren med en fordran mot bolaget – och alltså inte har tagit emot panten i egenskap av företrädare för panthavaren – får bolaget som regel anses ha frånhänt sig rådigheten över panten på det sätt som krävs för att pantsättningen skall vara sakrättsligt giltig.”* HD får härigenom anses ha fullföljt preciseringen av traditionsprincipen till att avse rådighetsavskärandet.

I NJA 2007 s. 413 hade inkråmet och firman överlåtits från ett aktiebolag till ett annat, vilka hade en gemensam representant. Frågan var om det överlåtande bolagets rådighet över tillgångarna ändå skulle anses avskuren, och om detta skulle anses vara tillräckligt för att ge det förvärvande bolaget skydd mot överlåtarens borgenärer. HD hänvisade till NJA 2000 s. 88 och uttalandet att den omständigheten att ett bolag har överlämnat en pant till någon som har rätt att företräda bolaget inte hindrar att en sakrättsligt giltig pantsättning kan ha ägt rum, (åtminstone ifall då den som tagit emot panten själv är den avsedde panthavaren med en fordran mot pantsättaren). HD sade vidare följande. *”Innehavarens behörighet att företräda pantsättaren och hans rent faktiska möjlighet att på nytt förfoga över den pantsatta egendomen till förmån för pantsättaren är således inte i sig tillräckliga omständigheter för att anse att pantsättaren fortfarande kunnat råda över egendomen och att tradition därför inte skett, utan det måste också bedömas om innehavaren haft ett tillräckligt eget intresse av att hålla fast vid transaktionen. I enlighet med detta borde en sakrättslig fullbordan kunna äga rum, även om innehavaren varken är förvärvaren eller panthavaren utan bara en representant för denne men innehavaren i denna egenskap är skyldig att tillvarata förvärvarens eller panthavarens intresse och skulle riskera såväl straffansvar enligt 10 kap. 1 och 5 §§ BrB som skadeståndsansvar om han handlade i strid mot överlåtelsen eller pantsättningen. Däremot kan det inte vara tillräckligt, för att en överlåtare eller pantsättare skall anses frånhänt rådigheten att han i sin egenskap av överlåtare eller pantsättare gör sig skyldig till olovligt förfogande enligt 10 kap. 4 § BrB om han frånhänder den andre dennes tillförsäkrade äganderätt eller panträtt, ty i så fall skulle alla avtal om överlåtelse eller pantsättning medföra att rådigheten ansågs avskuren och besittningsövergång eller registrering enligt lösöreköpslagen alltid vara överflödig.”*

I förevarande fall kunde den gemensamme representanten rent faktiskt återlämna den överlåtna egendomen till det överlåtande bolaget, men efter överlåtelseavtalet var han som representant för förvärvaren skyldig att iaktta det förvärvande bolagets intressen. Med beaktande av detta och med beaktande av behovet att kunna genomföra överlåtelser mellan närstående ansåg HD att det överlåtande bolaget i tillräcklig grad hade berövats sin rådighet över egendomen.

Efter detta ställningstagande återstod för HD att bedöma huruvida rådighetsavskärandet skulle vara nog för att sakrättsligt skydd skulle anses ha uppkommit eller om det dessutom skulle krävas att överlåtelsen måste ha

blivit tydlig för utomstående. Vad gäller denna fråga drog HD slutsatsen att det måste vara nog att, som i förevarande fall, överlåtarens rådighet över egendomen blivit i väsentligt grad avskuren. Det förvärvande bolaget ansågs således ha erhållit skydd för sitt förvärv mot det överlåtande bolagets borgenärer.

NJA 1995 s. 367 utgjordes i själva verket av två avgöranden. Fallen handlade om överlåtelse av leasingobjekt och leasingavgifter vid så kallad investorleasing. HD konstaterade härvid att syftet med kravet på sakrättsligt moment är att förhindra skentransaktioner, vilket kan ske på två sätt, dels genom en yttre manifestation (dvs. publicitet) dels genom någon form av uppoffring. Fallet behandlade frågan huruvida förfogandelegitimation eller mottagande- och betalningslegitimation skall vara avgörande i bedömningen av ”den faktiska möjligheten att förfoga över den tillgång det gäller”. Enligt skälen i det ifrågavarande fallet fäste HD avgörande vikt vid förfogandelegitimationen – rådighetsavskärandet avser inte möjligheten att ta emot prestation (och därmed inte heller rätten att nyttja) utan möjligheten att rättsligt förfoga över tillången. I rättsfallet lades avgörande vikt vid om rådigheten genom underrättelsen till besittaren och genom villkoren i avtalsförhållandet blivit i tillräcklig grad avskuren. I rättsfallet bekräftade HD att en förvärvares rätt till hyror som betalats eller influtit till konkursboet efter konkursbeslutet tillkommer den som har rätt till de hyresobjekt som skapar avkastningen. I fallet blev investorns rätt till hyror beroende av att han hade sakrättsligt skydd också till sitt förvärv av hyresobjektet.

I NJA 2008 s. 684 hade ett aktiebolag, som sedermera gick i konkurs, sålt en packlinje för räkor till ett norskt finansbolag. Finansbolaget hyrde i sin tur ut varan till det överlåtande bolagets helägda dotterbolag och vara överlämnades till dotterbolaget. Frågan i HD var huruvida finansbolaget genom dotterbolagets besittningstagande fått skydd mot det överlåtande bolagets konkursborgenärer trots att bolaget som fått varan i sin besittning är ett helägt dotterbolag till det överlåtande bolaget och trots att den ende ägaren i det överlåtande bolaget suttit i dotterbolagets styrelse och varit firmatecknare för bolaget. HD hänvisade till NJA 2007 s. 413. HD pekade på att dotterbolaget hade fått varan i sin besittning för finansbolagets räkning. Om någon representant för dotterbolaget skulle ha återlämnat varan till det överlåtande bolaget utan finansbolagets samtycke, hade representanten blivit ansvarig såväl straffrättsligt (BrB 10:1) som skadeståndsrättsligt mot finansbolaget. Dessutom var alla styrelseledamöter och firmatecknare i dotterbolaget skyldiga att vid hanteringen av varan sätta dotterbolagets intressen främst. Det överlåtande bolaget ansågs därför ha blivit i tillräcklig grad avskuret från sin rådighet över varan, och finansbolaget hade således fått sakrättsligt skydd för sitt förvärv. Som nämnts ovan föreslog Håstad i ett tillägg till domen att traditionsprincipen skulle avskaffas. Principen om rådighetsavskärande tycks emellertid bestå.

Mikael Mellqvist har i Festskriften till Håstad gått igenom ovanstående rättspraxis och sammanfattat rättsläget avseende traditionsprincipen med

utgångspunkt i Håstads särskilda yttrande i NJA 2008 s. 684 på följande sätt – ”... för borgenärsskydd krävs något utöver ett avtal om överlåtelse, dvs. ett särskilt sakrättsmoment. Och det momentet ska – vid överlåtelse av lösa saker – vara tradition. I vissa fall ersätts kravet på tradition av ett krav på denuntiation, vilket principiellt är detsamma (vilket för övrigt gäller även krav på publicering/registrering.” Enligt Mellqvist är det nuvarande rättsläget att traditionskravet inte innebär att ett överlämnande i fysisk mening av det överlåtna objektet. Men rådigheten – vars innebörd i vissa avseenden bestämts av HD – måste traderas, åtminstone till häften. Överlåtaren måste fränhända sig rådigheten men förvärvaren måste inte ta emot den.<sup>28</sup>

## 2.3 Denuntiation

Denuntiation är ett sakrättsmoment som kan ersätta tradition då panten innehas av tredje man. Eftersom denuntiation utgör ett substitut för tradition gäller de syften utgör motiven till en traditionsprincip även för denuntiation. Denuntiation innebär att tredje man som innehar den egendom som skall pantsättas underrättas om pantsättningen. I SFS 1936:88 stadgas att en panthavare skall ha samma förmånsrätt till betalning vid denuntiation som om en besittningsövergång skett. Vid överlåtelse av fordringar finns en bestämmelse i SkbrL 31 §, vilken är tillämplig vid pantsättningar. Enligt denna kan en pantsättare inte förfoga över panten med följd att panthavarens rätt utsläcks under förutsättning att denuntiation skett i vederbörlig ordning. Efter denuntiationen kan sekundogäldenären inte med befriande verkan betala till någon annan än panthavaren. Den underrättelse som denuntiationen innebär fyller samma funktion som tradition, och samma syften kan anses ligga till grund för regeln. Vid denuntiation ligger den uppoffring som pantsättaren underkastar sig i att han inte längre är förfogande- eller mottagandelegitimerad. Liksom vid tradition skapas en pantsättning som kan verifieras på annat sätt än att panthavaren och pantsättaren tillfrågas, eftersom tredje man får kännedom om och är innehavare av panten. På detta sätt försvåras borgenärsbedrägerier.<sup>29</sup> Om tredje man trots underrättelse låter pantsättaren förfoga över panten kan han bli skadeståndskyldig.<sup>30</sup>

Denuntiationen kan ske redan innan någon fordran föreligger. Detta har betydelse t.ex. då pantsättaren vet att vissa fordringar kommer att uppstå. Den tidigare gjorda denuntiationen kan då beaktas när de fordringar som pantsättningen avser väl uppstår.<sup>31</sup> Detta följer av rättsfallet NJA 1973 s. 635. Här hade en åkare pantsatt fordringar som skulle uppkomma till följd av framtida tjänsteprestationer. HD kom i detta fall fram till pantsättningen fullbordades i takt med att fordringarna intjänades genom att tjänsterna

---

<sup>28</sup> Mellqvist, Mikael, Kräver traditionsprincipen tradition?, Festskrift till Håstad, Uppsala 2010, s. 571-589, s. 586f.

<sup>29</sup> Håstad s. 294f.

<sup>30</sup> Jfr NJA 1983 s. 103.

<sup>31</sup> Walin, s. 187 och 197.

utfördes och att en tidigare gjord denuntiation kunde läggas till grund för detta fullbordande.

En depositarie får inte efter denuntiation lämna ut panten till pantsättaren. Ett sådant utlämnande kan leda till skadeståndsskyldighet vilket skedde i NJA 1998 s. 520 där en bank efter denuntiation lämnade ut pantsatta aktier. Pantshavaren hade en i fallet styrkt förlust. Enligt Myrdal innebär fallet en antydning om att HD frångått sitt resonemang i NJA 1996 s. 367 om förfogandelegitimationens avgörande betydelse.<sup>32</sup>

Ett nyare fall om denuntiation som kan nämnas är NJA 2005 s. 871. Fallet belyser vikten av att göra denuntiation till rätt gäldenär vid pantsättning för att pantträffen skal åtnjuta sakrättsligt skydd. Med analogisk tillämpning av SkbrL 10 § och 31 § 1 st enligt vilka pantsättning inte är gällande mot pantsättarens borgenärer med mindre gäldenären underrättats om åtgärden av pantsättaren eller den till vilken pantsättning skett underkände HD den denuntiation som skett. Denuntiation som skett till Skattemyndigheten beträffande en fordran på staten ansågs inte skett till rätt myndighet då Kronofogdemyndigheten var rätt företrädare för staten som gäldenär. Således ansågs innehavaren av fordringen sakna vetskap om pantsättningen och panten åtnjöt inget sakrättsligt skydd.

Enligt Walin är det inte helt klart hur denuntiationen skall fullbordas. Genom att begära ett erkännande på en dubblett av denuntiationen från den som denuntieras om att denne mottagit denuntiationen erhålls ändamålsenlig dokumentation och odiskutabelt fullbordande av denuntiationen. Detta tillvägagångssätt tillämpas av många banker.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Myrdal, s. 337 med not 1183.

<sup>33</sup> Walin, s. 190 se även Cranston, s. 401.

# 3 Pantsättning av hyra

## 3.1 Inledning

Ett bakomliggande tanke vid pantsättning av hyra skulle kunna vara betraktelsesättet att brukandet innehar ett värde fritt från värdet av ägandet. Att tillgodogöra sig intäkter från brukandet förefaller måhända enklare och ekonomiskt mer fördelaktigt än att tillgodogöra sig värdet av ägandet genom realisation av den fasta egendomen. Bakgrunden till en pantsättning av hyra kan vara att kreditgivaren och kredittagaren funnit ett värde i hyreskontrakten och dess intäkter som kreditunderlag.<sup>34</sup>

Synen på fastigheter som kreditunderlag förändrades efter den finansiella krisen i början av 1990-talet. Krisen ansågs vara en fastighetskris orsakad av spekulation som ledde till övervärderade fastigheter. Lån beviljades med de övervärderade fastigheterna som säkerhet. Efter att fastigheternas värde dramatiskt sjunkit och efter att många låntagare förlorat sin betalningsförmåga hade många kreditgivare svårt att få betalning ur säkerheterna. Efter krisen ställdes krav på kreditgivare att i högre grad basera utlåningen på en fastighets kassaflöde och låntagarnas långsiktiga betalningsförmåga. Alltsedan krisen beaktar kreditgivare således avkastningen, dvs. hyresintäkterna, från en fastighet i större utsträckning än tidigare. Krisen innebar med andra ord minskat intresse från kreditgivarnas sida för fastigheternas värdeökning vid kreditgivning medan intresset för avkastningen ökat.<sup>35</sup>

Att kreditgivare beaktar avkastningen vid kreditgivning medför inte nödvändigtvis att avkastningen i sig utgör ett ändamålsenligt kreditunderlag. För att ta ställning till frågan om en pantsättning av hyra från fast utgör ett ändamålsenligt och fullgott kreditunderlag krävs en utredning kring vad en sådan pantsättning innebär och hur den fullbordas. I följande avsnitt avser jag därför behandla dessa frågor.

## 3.2 Partstruktur

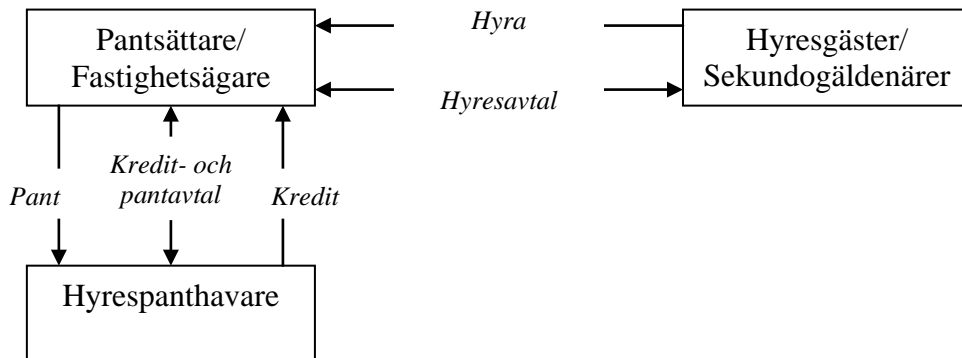
Nedanstående figur illustrerar en tänkbar partsstruktur vid pantsättning av hyra. Pantsättaren som sedan tidigare har ingått hyresavtal med diverse hyresgäster ingår pantavtal med en panthavare, exempelvis en bank. Pantsättaren tillika fastighetsägaren denuntierar sedan hyresgästerna om pantsättningen.

---

<sup>34</sup> Grönfors, s.418, Walin s. 196f, Håstad 342f, Lennander s. 16.

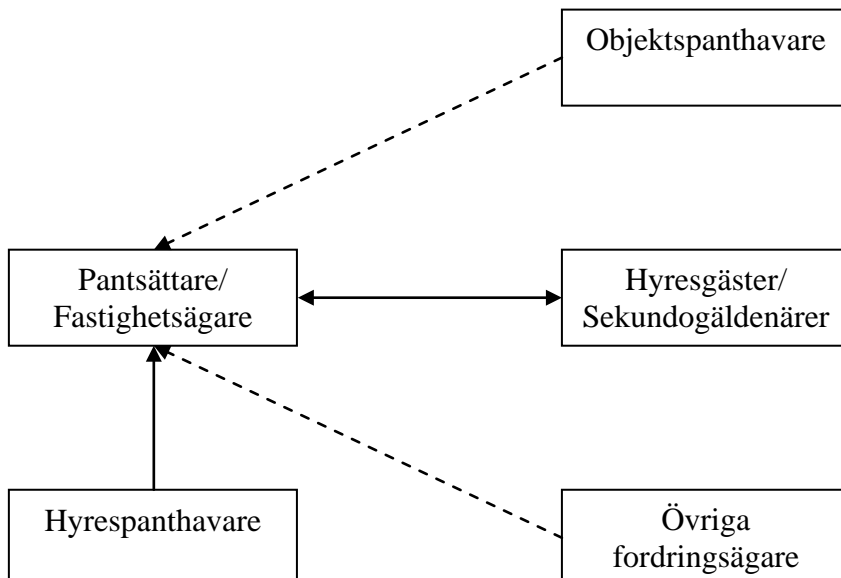
<sup>35</sup> Ingves, Stefan, Bankkrisen – en fastighetskris, i Lantmäteriidskriften 1993, häfte 6, s. 6-9. Ingves var då generaldirektör för Bankstödsnämnden.

Figur 1.1



En eventuell objektspanthavare och övriga fordringsägare skulle vid pantsättarens obestånd också ha anspråk på pantsättaren och därmed ha med hyrespanthavaren divergerande intressen. Objektspanthavaren har precis som hyrespanthavaren ingått kredit- och pantavtal med pantsättaren och har erhållit pant vid kreditgivningen. Övriga fordringsägare har anspråk på pantsättaren men har inte erhållit pant.

Figur 1.2





## **3.3 Lagstiftning**

### **3.3.1 Inledning**

De regler som här presenteras utgör ett urval av de regler som kan aktualiseras vid pantsättning av hyra. En pant tas i anspråk när exekution inletts hos pantsättaren, (eller eventuellt panthavaren), varför obeståndsrätten är viktig i detta sammanhang. Regler om pant i fast egendom återfinns i jordabalken. Regler om pant i lös egendom återfinns i handelsbalken.

### **3.3.2 Jordabalken**

Pant i fast egendom regleras i 6 kap JB. Ägaren av en fastighet har enligt 1 § rätt att erhålla inskrivning i fastigheten av visst penningbelopp (inteckning), och att få ett pantbrev utfärdat som bevis om inteckningen. Enligt 2 § upplåtes panträtten genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen.

Rättigheters ställning vid fastighets övergång till ny ägare regleras i 7 kap 11-21 §§. För att en nyttjanderätt ska fortsätta gälla mot den till vilken fastigheten överläts måste överlåtaren göra förbehåll därom, såvida inte inskrivning av upplåtelsen skett. Även om förbehåll ej skett gäller upplåtelse som avser hyra och arrende mot ny ägare om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen, enligt 7 kap 13 §. Vid exekutiv försäljning gäller emellertid att nyttjanderätter m.m. endast gäller mot den nye ägaren om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt UB 12 kap eller om rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. Om fastigheten är taxerad som hyresfastighet, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen tillträtt fastigheten före den exekutiva försäljningen, vilket följer av 16 §. Av 17 § följer att för det fall en rättighet gäller mot den nya ägaren är den nye ägaren berättigad att uppbära hyra, arrendeavgift eller annat vederlag i den mån vederlaget förfaller till betalning efter det att han tillträtt fastigheten. I 17 § 3 st återfinns en hänvisning till UB 12 kap.

### **3.3.3 Utsökningsbalken**

UB 12 kap handlar om exekutiv försäljning av fast egendom. De regler i UB 12 kap som främst är av intresse för uppsatsens vidkommande handlar om avkastning från fastighet. Dessa regler återfinns i UB 12 kap 6-10 §§. Av 6 § framgår att ägaren får tillgodogöra sig vanlig avkastning, i den mån inget annat följer av 8 eller 9 §§, till dess fastigheten har sålts och skall tillträdas av köparen. Ägaren får emellertid inte tillgodogöra sig avkastning på ett sådant sätt att fastighetens värde minskas. Arrendeavgift, hyra eller

annan avkastning som förfaller till betalning under förfarandets gång skall enligt 8 § uppbäras av kronofogdemyndigheten om borgenär begär det och skäl finns.<sup>36</sup>

Beträffande återvinning i konkurs av säkerhet som ställts finns en regel i KL 4 kap 12 § vilken fastställer en tremånadersfrist. Regeln innebär att pant och andra dispositioner vilka fullbordats inom tre månader före den fristdag som fastställs i samband med konkursen kan återvinnas.

Varken bestämmelserna i UB 12 kap eller reglerna i KL tar ställning till intressekonflikter vid konkurs eller utmätning då avkastningen, t.ex. i form av hyra, pantsatts för sig. Inga regler tar sikte på situationen att både fastigheten och avkastningen är pantsatta.

### 3.3.4 Handelsbalken

I HB 10 kap återfinns de regler som finns avseende pant i lös egendom. Den besittningsövergång som krävs för pantens giltighet kan härledas från 1 § som har följande lydelse.

*Sätter man pant i guld, silver, eller vad det helst är i lösören; göra det med tvenne vittnen, eller tage där å handskrift av honom, som panten i händer får.*

Kravet på vittnen har idag ingen betydelse. HB 17 kap innehöll tidigare regler om förmånsrätt. Dessa regler går numera att finna i Förmånsrättslagen (1970:979). Bestämmelserna i FRL avgör i vilken ordning borgenärer skall få betalt med utgångspunkt i vilken typ av pant de innehar.

Om pant innehas av tredje man skall innehavaren av panten denuntieras, vilket följer av SFS 1936:88 och SkbrL 31 §. Dessa bestämmelser infördes samtidigt och innebär att en pant som innehas av tredje man fullbordas först då tredje man denuntieras och pantsättaren därigenom blir avskuren från rådgivningen över panten. SkbrL 31 § har följande lydelse.

*Överlåter någon enkelt skuldebrev, vare överlåtelsen ej gällande mot hans borgenärer, med mindre gäldenären om åtgärden underrättats av överlåtaren eller den till vilken överlåtelsen skett; innebar överlåtelsen gåva, gälle om dess verkan vad därom är särskilt stadgat.*

*Varder enkelt skuldebrev överlåtet till flere, gälle tidigare överlåtelse framför senare; dock äge den senare överlåtelsen företräde, där den tidigare än den andra meddelats gäldenären på sätt nu är sagt och förvärvaren då var i god tro. [...]*

---

<sup>36</sup> Se även Walin, Gösta, Avkastning av fast egendom, pantförskrivning och utmätning, i SvJT 1999, s. 295-314, s. 313.

### 3.4 Rättspraxis

I det följande presenteras fyra rättsfall med relevans för uppsatsens frågeställning.

I NJA 1937 s. 63 behandlades en fråga om panträtt i hyra avseende fast egendom. HD underkände panträtten och menade att panthavaren, i detta fall en bank, inte kunde på pantförskrivningen grunda en bättre rätt till ifrågavarande arrende- och hyresbelopp, som förfallit till betalning efter att pantsättarens konkurs inletts. Pantsättaren i fallet var en fideikommissarie som hade pantsatt framtida avkastning från en fideikommissfastighet. Rättsfallet har kommenterats flitigt i doktrinen där det diskuterats hur långtgående slutsatser som kan dras från rättsfallet.

NJA 1973 s. 635 handlade om en åkeriägare som träffat avtal med en skogsägarförening om utförande av vissa transporter för föreningens räkning. Åkeriägaren hade pantsatt sin aktuella samt tillkommande fordran på föreningen till en borgenär som kreditsäkerhet för en skuld till denne. Skogsägarföreningen hade underrättats om panträttsupplåtelsen. När åkeriägaren senare gick i konkurs uppstod en tvist mellan borgenären och konkursboet om pantsättnings giltighet. HD slog fast följande: ”Att skogsägarföreningen underrättats om panträttsupplåtelsen innan det därmed avsedda tillgodohavandet blivit tillfullo intjänat medför ej, att underrättelsen skall fränkännas betydelsen i fråga om någon del av tillgodohavandet. Verkan av pantsättning med giltighet mot övriga borgenärer kan emellertid ej anses ha inträtt förrän efterhand som tillgodohavandet intjänats.” Fallet har betydelse för synen på pantsättningar av fordringar som förfaller successivt samt denuntiationer avseende sådana fordringar. Av rättsfallet följer att denuntiation endast måste göras en gång vid fordringar som förfaller successivt.

NJA 1993 s. 524 handlade om verkan av en särskild utmätning av avkastning av fastighet, vilken skett sedan fastigheten utmätts. Innan fastigheten utmättes hade ägaren upplåtit rätt att avverka skog på fastigheten. Utmätning av den avverkade skogen skedde efter det att fastigheten utmätts. HD uttalade att det beträffande rätten till avkastning av egendom som är föremål för exekution är en grundläggande tankegång att den borgenär som har företrädesrätt till betalning ur huvudobjektet också har företrädesrätt till betalning ur dess avkastning. HD diskuterade sedan de bestämmelser som finns i UB 12 kap. HD pekade på bestämmelsen i 6 § där utgångspunkten att fastighetsägaren får sitta kvar på fastigheten och förvalta denna medan förfarandet pågår, varvid han får tillgodogöra sig vanlig avkastning. Enligt 8 § kan dock borgenär om skäl finns begära att avkastningen uppbärs av kronofogemyndigheten eller utsedd syssloman och att denna sedan fördelas mellan borgenärerna precis som köpelikviden. Någon begäran om att avkastningen skulle uppbäras av kronofogdemyndigheten eller syssloman hade inte inkommit. Vid utmätningen av den fordring som uppstått efter avverkningen var avkastningen intjänad och fastighetsägaren hade således kunnat överlåta

eller pantsätta denna. Något hinder mot att utmäta fordringen förelåg därför inte. Rätten på grund av utmätningen påverkades inte av ett senare förordnande om sysslomannaskap.

NJA 1995 s. 157 gällde pantsättning av lokalhyresfordringar mellan förstahandshyresgäst och andrahandshyresgäst. Pantsättningen ansågs få verkan mot förstahandshyresgästens borgenärer i och med att andrahandshyresgästen underrättades om överlåtelsen. HD tillämpade reglerna i 31 § SkbrL. Förstahandshyresgästen hade rätt att överlåta sin hyresrätt och panthavaren åtog sig skyldigheten att utföra väsentliga delar av förstahandshyresgästens hyresvärdsprestation gentemot andrahandshyresgästen. HD anförde två skäl för att godta pantsättningen framför övriga fordringsägares krav på utmätning och kvarstad. Det ena var att förstahandshyresgästen ansågs ha förfoganderätt över hyresobjektet, d.v.s. hyresrätten. Eftersom förstahandshyresgästen kunde omsätta hela objektet kunde han även omsätta en del av den. Det andra skälet var att hyran betalades i förskott och sålunda förföll till betalning innan den var intjänad. Detta ansågs tillräckligt för att pantavtalet skulle godtas även för hyresfordringar som inte var förfallna till betalning. Eftersom det gällde hyra som skulle erläggas av andrahandshyresgästen till förstahandshyresgästen var reglerna om utmätt fast egendom i 12 kap UB inte tillämpliga.

## 3.5 Effekten av de sakrättsliga principerna

### 3.5.1 Specialitetsprincipen

Specialitetsprincipen inom sakrätten innebär i korthet att viss egendom skall vara preciserad och konkretiserad på ett sådant sätt att den kan urskiljas. Om specialitetsprincipen inte är uppfylld kan separationsrätt ej erhållas och en panträtt förlorar sitt syfte. Tidigare krävdes för specialitetsprincipens uppfyllande att panträdden avsåg individuellt bestämda föremål. Vid pantsättning av aktier eller obligationer kan exempelvis preciseringen ske med angivande av vilket bolag aktierna avser eller vilket obligationslån obligationerna avser. Numera har absoluta specialitetskrav genombrutits av skälighetssynpunkter och praktiska skäl i flera fall.<sup>37</sup>

Ett annat krav som införstås under specialitetsprincipen är att pantfordringens gäldenär skall vara bestämt angiven i pantförskrivningen. En kreditgivare kan ha flera fordringar mot en gäldenär och han kan ha flera säkerheter. Det är dock inte säkert att samtliga säkerheter utgör säkerheter för samtliga fordringar.<sup>38</sup>

Ofta är specialisering av egendomen en förutsättning för att tradition eller denuntiation skall kunna ske. Det kan dock finnas situationer då det är av

---

<sup>37</sup> Håstad, s. 152, Walin, s. 38f, Undén s. 198.

<sup>38</sup> Rodhe, Handbok i sakrätt, Lund 1985, s. 432.

intresse att självständigt beakta specialitetsprincipen vid sidan av tillämpningen av traditions- och denuntiationsreglerna. Exempel på sådana situationer kan vara då förändringar skett under säkerhetsupplåtelsen eller då generella utfästelser gjorts.<sup>39</sup> Håstad nämner att specialitetsprincipen kan få självständig relevans i den situationen att en kvantitativt bestämd pantsättning gjorts avseende någon form av generiskt bestämd egendom.<sup>40</sup>

För att specialitetsprincipen skall vara uppfylld krävs att egendomen är preciserad i förhållande till såväl pantsättarens som panthavarens förmögenhet. Beträffande pengar som utgör generiskt bestämd egendom innebär det att de medel som pantsättningen avser skall hållas avskilda.<sup>41</sup>

Ovanstående kan jämföras med vad som gäller enligt lagen om redovisningsmedel (1944:181). Enligt den lagen skall medel som innehas för annan med redovisningsskyldighet hållas *omedelbart tillgängliga för att kunna avskiljas* för att separationsrätt skall kunna föreligga. Vidare skall avskiljandet ske utan *dröjsmål*. I lagen nämns avskiljande genom insättande på särskild bankräkning vilket torde vara det viktigaste sättet. Avskiljande kan även ske t.ex. genom att en syssloman lägger pengar i en särskilt avsett kuvert eller särskilt avsedd låda.<sup>42</sup>

Vad gäller pantsättning av hyra bör specialitetsprincipen kunna uppfyllas genom genom en precisering av hyresgäldenären med angivande av uppgifter om det aktuella hyresförhållandet.

### 3.5.2 Koncentrationsprincipen

Koncentrationsprincipen har betydelse vid exekution då det finns konkurrerande anspråk på viss egendom och dess avkastning. Av principen följer att den som vid exekution har rätt till betalning ur egendomen också har rätt till avkastningen. Principen stadgas i det ovan refererade NJA 1993 s. 524 där HD uttalade att *en grundläggande tankegång är att den borgenär som har företrädesrätt till betalning ur huvudobjektet också har företrädesrätt till dess avkastning*. Beträffande fast egendom finns särskilda bestämmelser i UB 12 kap 6-10 §§. Enligt dessa bestämmelser i UB 12 kap får en fastighetsägare endast tillgodogöra sig avkastning i den mån annat inte följer av övriga bestämmelser i kapitlet. I 8 § anges det uttryckligen att hyra skall uppbäras av kronofogden under ett utmättningsförfarande. Ett kringgående av dessa regler genom pantsättning av avkastningen är enligt Walin inte möjlig. Han påpekar även att ännu inte förfallen avkastning skall ingå i en konkurs.

I NJA 1993 s. 524 konstaterade HD att det är en grundläggande tankegång att den borgenär som har företrädesrätt till betalning ur huvudobjektet också

---

<sup>39</sup> Walin, s. 39, Undén s. 199.

<sup>40</sup> Håstad s. 164.

<sup>41</sup> Håstad, s. 322.

<sup>42</sup> Håstad, s. 171.

har företrädesrätt till betalning ur dess avkastning. Denna princip kommer till uttryck i UB 12 kap 8 § vilken ger en borgenär rätt att begära att arrendeavgift, hyra eller annan avkastning som förfaller till betalning under förfarandets gång skall ingå i en utmätning om skäl därför föreligger. Bestämmelsens utformning gör att det står fastighetsägaren fritt att förfoga över avkastningen så länge ingen begäran i enlighet med UB 12 kap 8 § inkommit från utmätningssökanden eller annan borgenär. Enligt HD som uttalade sig om denna regel i ovanstående rättsfall är denna fastighetsägarens rätt att fritt använda avkastningen betingad av praktiska skäl och medför att utmätning av fastighet inte utan vidare omfattar fastighetens avkastning. De praktiska skäl som då avses är t.ex. att pantsättaren behöver medel för att kunna tillgodose fastighetens behov samt att det vore besvärligt för en borgenär att under kort tid ta över skötseln av fastigheten. Innebörden härav torde vara att en panthavare behåller sin rätt till hyresintäkterna om utmätning inleds hos pantsättaren så länge fastigheten inte tas i anspråk för utmätning, och även om fastigheten tas i anspråk behåller panthavaren rätten till avkastningen så länge ingen begäran enligt UB 12 kap 8 § görs. Regeln i kombination med avgörandet i NJA 1993 s. 524 möjliggör för avkastningen att delvis leva sitt egna sakrättsliga liv.<sup>43</sup>

### 3.5.3 Frysningsprincipen

Frysningsprincipen innebär att de fordringar som inte tjänats in då en exekution inleds inte kan omfattas av någon panträtt. I NJA 1973 s. 635 uttalade HD att verkan av en pantsättning av framtida fordringar fick giltighet mot övriga borgenärer först efter hand som tillgodohavandena tjänades in. Den tolkning av domskälen som gjorts i doktrinen är att panthavarens rätt är svagare än övriga utmätningborgenärers avseende det som tjänats in efter utmätningen, panthavaren har inte heller någon panträtt i medel som inte tjänats in då pantsättaren försätts i konkurs.<sup>44</sup>

Ordet *frysnings*-princip kan härledas från engelsk rätt där det talas om att vissa typer av säkerhetsrätten *crystallizes* på konkursdagen, varefter borgenärer med förmånsrätt kan få betalt ur egendomen.<sup>45</sup> Detta gäller exempelvis vid s.k. *floating charge* som är en form av säkerhet som knyts till en viss tillgång vars skepnad kan variera över tid, vilket kan jämföras med hur en företagsinteckning fungerar. En *floating charge* blir en *fixed charge* vid ett konkursutbrott då den egendom som omfattas identifieras och tas i besittning. Det är vid denna tidpunkt som en säkerhetsrätten *crystallizes*.

Ett skäl för frysningsprincipen är att borgenären inte kan kräva att konkursboet fortsätter pantsättarens rörelse för att fordringarna skall tjänas

---

<sup>43</sup> Regeln har sitt ursprung 1877 års utsökningslag. Även där lät man utmätningssökanden uppbära avkastningen såvida inte annat yrkades av en borgenär. Skälen för regeln har diskuterats av Walin II, s. 313 och Håstad s. 344.

<sup>44</sup> Håstad, s. 338f.

<sup>45</sup> Håstad, s. 339.

in. Det är alltså upp till konkursförvaltaren att avgöra huruvida boets resurser skall användas för att få in medel från fordringar som ännu inte tjänats in. Beträffande pantsatta fordringar skulle det vara omotiverat att besluta om intjänande eftersom förvaltaren skall vidta åtgärder som tillvaratar borgenärernas gemensamma rätt och bästa.

Frysningsprincipen kan få betydelse i situationen att en fordran som är föremål för pantsättning ännu ej är slutligt uppkommen, (att skilja från situationen att den pantsäkrade fordran inte är slutligt uppkommen), exempelvis om en entreprenör, som har fordran enligt ett kontrakt med en byggherre, pantsätter fordringen enligt detta kontrakt, innan hans arbete utförts och fordringen tjänats in.<sup>46</sup> Principen kan anses få motsvarande betydelse vid pantsättning av hyra.

### 3.6 Hyrespanthavarens sakrättsliga skydd

Som ovan nämnts har HD i NJA 1993 s. 524 uttalat att den borgenär som har förmånsrätt till betalning ur viss egendom också som regel har rätt till betalning ur avkastningen av egendomen. Om någon begäran om uppbärande av avkastningen inte skett, kan denna dock överlåtas eller pantsättas sedan den intjänats. Avkastningen kan således enligt rättsfallet komma att leva sitt eget sakrättsliga liv.

Att en pantsättning kan ske av hyresfordringar på en andrahandshyresgäst följer av NJA 1995 s. 157. Av NJA 1937 s. 63 verkar dock följa att det inte är möjligt att pantsätta hyra från fast egendom med sakrättslig verkan. Mot bakgrund av detta - vilket sakrättsligt skydd kan en hyrespanthavare åtnjuta?

Walin menar att en sakrättsligt skyddad panträtt i avkastningen från fast egendom, vilken skulle medföra förmånsrätt enligt 4 § FRL vilken går före den förmånsrätt som följer med pantbrev enligt 6 §, skulle reducera värdet av en fastighet som kreditunderlag. Walin påpekar därmed den begränsade användbarhet som omger pantsättning i avkastningen från fast egendom. Anledningen till att fastighetens värde som kreditunderlag påverkas av hur rättsordningen behandlar en pantsättning av avkastningen från fastigheten är att värdet av avkastningen anses ingå i fastighetens värde så länge den inte förfallit till betalning. Därför är det enligt Walin troligt att om fastighetsägaren råkar i konkurs, fastigheten jämte ännu inte förfallen avkastning ingår i konkursboet utan hinder av att fastighetsägarens rätt till hyra m.m. må vara pantförskriften.<sup>47</sup>

Även Håstad förespråkar en begränsning som innebär att panträtt i avkastningen från känns sakrättsligt skydd, då det avkastningsgenererande

---

<sup>46</sup> Håstad, s. 338ff. Frysningsprincipen kan jämföras med de principer som slogs fast av HD i NJA 1982 s. 900. I detta rättsfall fastslog HD att pantens värde inte skall öka under konkursens gång. Pantens värde skall beräknas till det värde den hade på konkursdagen.

<sup>47</sup> Walin, s. 196.

objektet blivit föremål för exekutiva åtgärder, oavsett om själva objektet pantsatts. Genom denna begränsning varigenom avkastningen vid exekution tillfaller fastighetspanthavarna, är det enligt Håstad rationellt att endast använda fastigheten som kreditunderlag genom panträtt i själva fastigheten. Även Håstad påpekar att reglernas utformning påverkar värdet av en panträtt i själva fastigheten; skulle den som har fått panträtt i framtida hyra behålla denna rätt även om fastigheten mäts ut eller om fastighetsägaren går i konkurs skulle detta drastiskt minska värdet av panträtt i själva fastigheten.<sup>48</sup>

Nyttjanderättshavare som har betalt hyra eller arrende i förskott har enligt 7 kap 17 § JB och 12 kap 47 § UB en rätt till avräkning. Kan en panthavare analogivis åberopa samma rätt? Troligtvis inte. Walin ställer sig tveksam till en sådan analogi och bedömer den som långsökt. Dessa lagrum medger att i framtiden förfallande hyra belastas med vissa rättigheter även efter en försäljning. Detta rör sig dock om undantag. Det finns enligt Walin inte skäl att godta att pantförskrivningar ges sådan effekt i samma utsträckning.<sup>49</sup>

Det kan vidare noteras att parter ej heller fritt kan avtala om att en säkerhet skall vara förknippad med förmånsrätt. Denna rätt ges endast de rättigheter som uttryckligen nämns i lagtexten.<sup>50</sup> I kommersiella förhållanden tas emellertid hänsyn till parternas behov av flexibilitet. Vissa avvikelser kan rimligen tolereras, även om detta i förlängningen leder till svåra gränsdragingsproblem.<sup>51</sup> Panträtt i hyra nämns inte i lagtexten. Detta kan vara ett uttryck för att anspråket inte är av den karaktären att det kan åtnjuta sakrättsligt skydd även om egendomen är konkretiserad och hänsyn tagits till grundläggande sakrättsliga regler. Att förhållandet inte är sakrättsligt giltigt utesluter inte obligationsrättslig verkan.

Vilka skäl finns det för att inte tillerkänna pantsättning i dylika framtida hyresfordringar sakrättsligt skydd? För att besvara denna fråga finner jag det lämpligt att undersöka hur ett sådant skydd hade kunnat utformas och vilka följer det i så fall hade gett.

Kreditmarknaden och fastighetsmarknaden kräver klara spelregler som ger låga transaktionskostnader vilka samtidigt ger säkerhet och förutsägbarhet. Om panträtt i framtida hyresfordringar gavs sakrättsligt skydd hade det därför krävts att dessa belastningar som skulle gravera egendomen blev synliga för eventuella förvärvare av fastigheten och deras kreditgivare. Det skulle med fog kunna anses som alltför betungande om dessa aktörer utöver erforderliga undersökning hos inskrivningsmyndigheten hade behövt undersöka hos varje hyrestagare om hyresfordringarna pantsatts.

Finns det enligt gällande rätt förutsättningar för en pantsättning av hyra att bli sakrättsligt skyddad? Att panträtt i framtida hyresfordringar inte får

---

<sup>48</sup> Håstad, s. 343.

<sup>49</sup> Walin, s. 197.

<sup>50</sup> Gorton, s. 133 med not 36.

<sup>51</sup> Millqvist, s. 144.



något sakrättsligt skydd innebär inget hinder för att pantsättningen avseende hyror ges sakrättsligt skydd allteftersom flyter in. Vid vilken tidpunkt uppnås då detta skydd. Att denuntiationen kan ske innan panten är intjänad framgår av NJA 1973 s. 635. Tidpunkten för denuntiationen är här därför inte avgörande för det sakrättsliga skyddet. Walin var tidigare av uppfattningen att pantsättningen fullbordades i och med att avkastningen blev *lös egendom* dvs. i fråga om hyra som är en form av civil avkastning att den *förfaller till betalning*.<sup>52</sup> Han har senare i en artikel modifierat denna uppfattning där han företräder uppfattningen att pantsättningen fullbordas i takt med att den *intjänas*. En av hans utgångspunkter härvid är lydelsen i JB 4 kap 10 §, en bestämmelse som tar sikte på säljarens och köparens rättigheter vid överlåtelse av en fastighet. Enligt lagrummets andra stycke tillkommer arrendeavgift, hyra och annan inkomst av fastigheten som *belöper på tiden före* tillträdesdagen säljaren. Genom denna bestämmelse förlorar enligt Walins reviderade uppfattning avkastningen sin karaktär av åtföljd till fastigheten i den mån den har intjänats. Därefter kan den överlåtas och även pantförskrivnas med sakrättslig verkan. Denna ändrade uppfattning har betydelse för hyra som förfaller i efterhand. Walin håller det för mer än sannolikt att gällande rätt beträffande pantförskrivning får anses innebära att den beträffande hyra som förfaller i förskott blir fullbordad när den förfaller till betalning samt beträffande hyra som förfaller i efterskott blir fullbordad successivt i den mån den intjänas. Detta gäller under förutsättning att denuntiation tidigare gjorts. Walin vidhåller i artikeln att pantsättning inte kan ha sakrättslig verkan vid konkurs annat än beträffande vid konkursbeslutet förfallet eller intjänat vederlag.<sup>53</sup>

## 3.7 Hyra av annan egendom än fast egendom

### 3.7.1 Leasing – uthyrning av lös egendom

Utgångspunkten i UB är att nyttjanderätt till lös egendom saknar skydd mot upplåtarens övriga fordringsägare vid exekution. Om hyresobjektet säljs vid exekutionen upphör nyttjanderätten och därefter betalas inga hyror. Om inga hyror betalas blir panträtt i hyran värdelös och samordningsproblem mellan hyrespanthavare och övriga fordringsägare finns då inte.

Om hyresobjektet pantsatts och av den anledningen inte säljs fortsätter hyror att flyta in, vilket gör en konflikt mellan en objekspanthavare och en hyrespanthavare möjlig. Enligt Håstad bör principen att panträtt i hyresfordringar inte ger förmånsrätt avseende hyra som förfaller efter exekutionens inledning tillämpas, p.g.a. att en annan lösning skulle kunna komma i konflikt med våra regler om extinktivt godtrosvärk.<sup>54</sup>

Som nämns ovan i avsnitt 2.2.3 bekräftade HD i NJA 1995. 367 (investorleasingmålet) att en förvärvares rätt till hyror som betalats eller

---

<sup>52</sup> Walin, s. 197.

<sup>53</sup> Walin II, s. 305ff.

<sup>54</sup> Håstad, s. 346.

influtit till konkursboet efter konkursbeslutet tillkommer den som har rätt till de hyresobjekt som skapar avkastningen. I fallet blev investorns rätt till hyror beroende av att han hade sakrättsligt skydd också till sitt förvärv av hyresobjektet.

I en utredning föreslogs att leasetagares nyttjanderätt skulle tillerkännas sakrättsligt skydd.<sup>55</sup> Utredningens förslag ledde inte till någon lagstiftningsåtgärd. Ett förverkligande av förslaget skulle ha haft effekter vid pantsättning av lös egendom. Om en leasetagares nyttjanderätt skulle bli sakrättsligt skyddad skulle leasetagaren ha bättre rätt till egendomen även framför en panthavare till leaseobjektet.<sup>56</sup> Eftersom leasingavgifterna snarare än leaseobjektet utgör det primära kreditunderlaget skulle en koncentration till leasingavgifterna snarare än till leaseobjektet kunna motiveras, vilket dock skulle vara problematiskt p.g.a. reglerna om godtrosförvärv.<sup>57</sup>

### **3.7.2 Uthyrning av skepp eller luftfartyg**

De panträtter som torde ha störst likheter med pantsättning av hyra är pantsättning av avkastningen vid uthyrning av skepp eller luftfartyg. Här saknas bestämmelser om hur avkastning som förfaller efter utmätning eller konkursbeslut skall behandlas. Walin finner för sannolikt att pantförskrivning som omfattar avkastningen i form av hyra står sig fram till dess egendomen säljs vid utmätning, men att pantförskrivning av framtida hyra inte ger någon förmån under konkurs.<sup>58</sup> Håstad är i detta lite mer kategorisk och menar att panträtt i hyresfordringar inte ger förmånsrätt avseende hyra som förfaller efter att exekution inleds. Håstad anger koncentrationsprincipen som argument för en sådan lösning.<sup>59</sup> En eventuell objektspanthavare och övriga fordringsägare skulle således ha företräde framför en hyrespanthavare.

### **3.7.3 Uthyrning av byggnad på ofri grund**

Något kan nämnas om panträtt i hyresfordringar avseende byggnad på ofri grund. En sådan pantförskrivning kan vara kombinerad med pantförskrivning av byggnaden samt nyttjanderätten till marken. Det finns oklarheter kring det sakrättsliga skyddet avseende hyresrätten vid konkurs och utmätning. JB 7 kap är till stora delar tillämpligt även på hus som inte tillhör en fastighet. 12 kap UB till vilket 7:16 hänvisar är dock inte tillämpligt beträffande byggnad på ofri grund. Regler angående exekutiv försäljning av byggnad på ofri grund saknas och därmed även regler om avkastningen vid inledd exekution. En konkursförvaltare skulle sannolikt behöva sälja en sådan byggnad på samma villkor som vid en frivillig

---

<sup>55</sup> Leasingutredningen SOU 1994:120.

<sup>56</sup> Lindborg, Lundin, s. 733.

<sup>57</sup> Jfr Håstad, s. 346 och Walin, s. 202.

<sup>58</sup> Walin, s. 199.

<sup>59</sup> Håstad, s. 346.

försäljning.<sup>60</sup> Om regeln *köp bryter legostämman* upprätthålls skulle en förvärvare sannolikt ha rätt till avkastningen först från och med förvärvet.

## 3.8 Alternativ till pantsättning av hyra

### 3.8.1 Överlåtelse av rätten till hyra

Ett alternativ till att pantsätta rätten till hyra är att överlåta densamma. Skuldebrevslagen om enkla skuldebrev har en vidsträckt analogisk tillämpning på fordringar i allmänhet. Härav följer att fordringar kan överlåtas som lös egendom vare sig de är uttryckta i skuldebrev eller inte. Enligt 27 § SkbrL får en ny borgenär inte bättre rätt mot gäldenären än tidigare borgenär. En förvärvare av rättigheter enligt ett hyresavtal är således bunden av hyresgästens eventuella invändningar.<sup>61</sup>

Vid överlåtelse gäller precis som vid pantsättning att denuntiation är en förutsättning för sakrättsligt skydd.<sup>62</sup> Att regleringen för överlåtelse normalt är densamma som för pantsättning inom sakrätten motiveras av att en strängare reglering avseende panträtt inte ska kunna kringgå genom att utforma dispositionen som en överlåtelse.<sup>63</sup>

Vad gäller frågan om vilka hyresfordringar som kan överlåtas är problematiken densamma som vid pantsättning. Såväl överlåtelse som pantförskrivning av en fastighetsägares rätt till avkastning har diskuterats av Walin i en artikel skriven med anledning av NJA 1993 s. 524. Enligt Walin kan civil avkastning, som hyra är, såväl överlåtas som pantsättas i den mån den har intjänats. Innan avkastningen har intjänats hör den enligt Walin till fastigheten (utgör adpartinens till fastigheten) och kan varken överlåtas eller pantsättas med sakrättslig verkan.<sup>64</sup>

### 3.8.2

Ett alternativt sätt att utnyttja olika tillgångar som kreditunderlag är att bilda ett bolag som man låter förvärva tillgångarna för att därefter pantförskriva aktierna i bolaget. Fastigheter säljs ofta genom att aktierna i ett bolag som äger fastigheten/fastigheterna säljs. Härigenom undgår förvärvaren lagfartskostnaden.

Pantsättning av aktier går till på så sätt att aktiebrevet traderas eller avseende panträtt i avstämningsaktier genom anmälan till kontoförande institut med efterföljande registrering i enlighet med bestämmelserna i lagen

---

<sup>60</sup> Walin, s. 203.

<sup>61</sup> Mellqvist, Persson, *Fordran och skuld*, 8 uppl., Stockholm 2007, s. 151.

<sup>62</sup> Mellqvist, Persson, s. 190.

<sup>63</sup> Millqvist, s. 144.

<sup>64</sup> Walin II, s. 305 ff.

(1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument 4 kap 17 §, 6 kap 1-4 §§ samt 7 §.

Den främsta förtjänsten med pantsättning av aktier i jämförelse med andra panträtter är att det för pantsättningens fullbordande erforderliga sakrättsliga momentet på intet sätt inverkar negativt på möjligheten att driva verksamheten.<sup>65</sup> En annan fördel torde vara att aktien är en omsättningstillgång och att aktiens värde reflekterar värdet på aktiebolagets samtliga tillgångar och förväntade intäkter.

En aktie innefattar inte endast ekonomiska rättigheter utan också förvaltningsbefogenheter, som indirekt kan ha ett ekonomiskt värde. Vid acceptandet av aktier som kreditunderlag är det viktigt att ha klart för sig vad panten omfattar i fråga om dessa skilda rättigheter. Aktien är en andelsrätt och ingen fordringsrätt, vilket innebär att någon direkt avkastning inte är garanterad.<sup>66</sup>

Rösträtten till aktie tillkommer den vars äganderätt till aktien förts in i aktieboken, vilket innebär att pantsättaren behåller sin rösträtt. Panthavaren kan inte ens genom avtal tillförsäkra sig rätten att rösta för en aktie p.g.a. bestämmelserna i ABL. Pantsättaren kan genom avtal förbindas att rösta i panthavarens intresse men en sådan förbindelse kan inte göras gällande mot bolaget.<sup>67</sup>

Vad gäller vinstutdelningen så utgör denna sådan avkastning som inte omfattas av ett pantavtal avseende en pantsatt rättighet om detta inte särskilt stadgas i avtalet. Lindskog erkänner detta som en allmän uppfattning men ställer sig frågande till denna ordning. Enligt hans förmenande borde vinstutdelning omfattas av panträtten, vilket han anser böra gälla all avkastning på värdepapper.<sup>68</sup> En pantsättare som vill att panten skall omfatta även vinstutdelning skall se till att detta uttryckligen förs in i pantavtalet.

Vid fondemission och nyemission skall de rättigheter som dessa medför omfattas av panträtten. Att dessa ekonomiska rättigheter, men inte vinstutdelning skall omfattas av panträtten beror på att de kan anses direkt hänförliga till den andelsrätt som aktien medför. En fondemission innebär en rättighetsdelning och skall därför omfattas. Om en nyemission sker påverkar det värdet på panträtten vilken därför rimligen skall omfatta nyemissionen.<sup>69</sup>

---

<sup>65</sup> Lindskog, Stefan, Om pant i aktier, i Festskrift till Jan Sandström, Stockholm 1997, s. 309-325, not 1.

<sup>66</sup> Lindskog, s. 309-325, s. 309f.

<sup>67</sup> Lindskog, s. 311.

<sup>68</sup> Lindskog, s. 312f och Lennander s. 113.

<sup>69</sup> Lindskog, s. 314 och Lennander s. 113 och 117.

Om försäljning av aktierna sker får pantavaren betalt i första hand, vilken annars skulle kunna vara berättigad till skadestånd enligt 7 kap KFL.<sup>70</sup>

En särskild fråga som särskilt måste beaktas vid pantsättning är huruvida låneförbudsreglerna i ABL uppsätter hinder för pantsättningen. Aktier i dotterbolag kan inte användas som säkerhet för annans lån om låntagaren ingår i den förbjudna kretsen till följd av bestämmelsen i 12:7 6 st vilket gör förbudet mot närståendelån i 12:7 1 st tillämpligt. Det finns ett koncernundantag i 12:7 2 st. Om aktierna ställs som säkerhet utan att det är affärsmässigt betingat för det säkerställande bolaget kan pantsättningen träffas av de aktiebolagsrättsliga kapitalskyddreglerna.<sup>71</sup>

För att summera – det kan vara en fördel att inneha pant i en omsättningstillgång men en pantavare bör beakta vad som anses ingå i panten och så långt det går utsträcka denna rätt genom avtal.

---

<sup>70</sup> Walin, Gösta, Finansiella instrument – Kontoföring och rättsverkningar, Stockholm 2001, s. 97f.

<sup>71</sup> Lindskog, Om pant i aktier, not 1.

## 4 Avslutande kommentarer

De flesta former av rättigheter kan åtnjuta sakrättsligt skydd såvida det går att inpassa ett sådant skydd i systemet av sakrättsliga skydd för olika rättigheter.

Som framgår av redogörelsen i föregående avsnitt finns det vissa problem med pantsättning av hyra som kreditsäkerhet då en objektpanthavare förutsätts ha företräde framför en panthavare avseende hyran till fast egendom. Det finns således ett problem att infoga en sådan sakrätt i systemet av sakrätter.

Eventuellt skulle en hyrespanthavare med stöd av NJA 1993 s. 524 kunna ha företräde i hyresfordringar som tjänas in under tiden för exekutionen så länge ingen begäran enligt UB 12 kap. 8 § inkommit.

Sammanfattningsvis kan sägas att innebörden av en pantsättning av hyra är att panthavaren har rätt till avkastningen framför pantsättaren fram till pantrealisation eller exekution i det avkastningsgenererande objektet. Under tiden saknar pantsättaren möjlighet att förfoga över hyresintäkterna. Vid utmätning i fastigheten kan rätten till avkastningen bestå så länge ingen begäran enligt UB 12 kap 8 § inkommer. Panträtt i fastigheten innebär bättre rätt även till avkastningen vid pantrealisation. Vid konkurs kan en panthavare i avkastningen endast göra sin rätt gällande beträffande hyresfordringar som förfallit eller intjänats på dagen för konkursutbrottet, eftersom sakrättsligt skydd förvärfas först i samband att avkastningen blir lös egendom i samband med intjänandet.

Att utnyttja panträtt i hyra avseende fast egendom som kreditsäkerhet är något som bör göras med stor försiktighet; för kreditgivaren kan det emellertid vara ett sätt att ytterligare kringskära gäldenärens handlingsutrymme. Pantsättningen har främst sin betydelse under tiden för säkerhetsupplåtelsen därigenom att panthavaren begränsar pantsättarens handlingsutrymme och kan vara säker på att de intäkter som flyter in inte förbrukas utan panthavarens kännedom.

Om banken redan har panträtt i fastigheten kan det tyckas överflödigt att dessutom ha panträtt i avkastningen från fastigheten. Banken kanske låter fastighetsägaren pantförskriva hyran trots att det inte har någon större betydelse för dem. Syftet skulle då kunna vara att ytterligare kringskära låntagarens förfogande över sin egendom.

En nyordning där det vore möjligt att med sakrättslig verkan pantsätta framtida hyresintäkter skulle sannlikt vara förknippat med vissa svårigheter för lagstiftaren och skulle eventuellt kräva någon form av registreringsförfarande.

Det kan dock avslutningsvis noteras att det avtalsvägen går att åstadkomma långtgående förpliktelser för en kredittagare och pantsättare. Exempelvis kan en pantsättare förpliktas att en pantsättning av hyra ska fortleva vid en frivillig försäljning – vilket dock förutsätter en köpare som kan acceptera detta.

# Litteraturförteckning

- Bylund, Bertil G Något om s.k. negativa klausuler i låneavtal, i Festskrift till Rodhe, Stockholm 1976, s. 113-138.
- Cranston, Ross Principles of Banking Law, 2nd ed, Oxford 2002.
- Gorton, Lars Negativa förpliktelser i finansiella avtal, i festskrift till Bernhard Gomard, Köpenhamn 2001, s.116-142.
- Grönfors, Kurt Ägande och brukande som kreditunderlag, i Nordisk Gjenklang, Festskrift till Carl Jacob Arnholm, Oslo 1969, s. 417-442.
- Göransson, Ulf Besittning och rådighet – är det samma sak?, i Festskrift till Håstad, Uppsala 2012, s. 209-224.
- Helander, Bo Kreditsäkerhet i lös egendom – Sakrättsliga spörsmål, Stockholm 1984.
- Hessler, Henrik Allmän sakrätt, 1973.
- Håstad, Torgny Sakrätt avseende lös egendom, sjätte omarbetade upplagan, Stockholm 2000. (cit. Håstad) Några problem rörande panträtt i en värdepappersdepå, i festskrift till Henrik Hessler, Stockholm 1985, s. 309-342.
- Johansson, Morgan Derivative Acquisition of Ownership of Goods, i European Review of Private Law 2009, nr 4, s. 725-741.
- Kärrberg, Stig Ändamålsenliga sakrättsmoment – om rådighet, sken och rådighetssken, i SvJT 1997, s. 343-377.
- Lennander, Gertrud Panträtten och kreditinstituten, i SvJT 1985, s. 716-726.
- Lindborg, Jens, Lundin, Patric Kredit och säkerhet, tionde upplagan, Uppsala 2011. (cit. Lennander) Panthavarens skyldigheter, Stockholm 1977.
- Pantsättning av leasingavgifter, i JT 1997/1998, s. 730-741.



- Lindskog, Stefan Om pant i aktier, i Festskrift till Jan Sandström, Stockholm 1997, s. 309-325. (cit. Lindskog).
- Martinson, Claes Kreditsäkerhet i fakturafordringar – en förmögenhetsrättslig studie, Uppsala 2002.  
Sakrätt avseende annat än egendom, i Festskrift till Håstad, s. 529-569.
- Mellqvist, Mikael Kräver traditionsprincipen tradition?, i Festskrift till Håstad, Uppsala 2010, s. 571-589.
- Mellqvist, Mikael, Persson, Ingemar Fordran och skuld, åttonde upplagan, Stockholm 2007.
- Millqvist, Göran Sakrättens grunder, femte upplagan, Stockholm 2009.
- Myrdal, Staffan Återpansättning, Om pantsättning av pant och panträtt, Stockholm 2005.
- Månsson, Fredrik, Andersson Per-Ulrik, Värdepapperisering, Stockholm 1995.
- Möller, Mikael Civilrätten vid finansiell leasing, Uppsala 1996.
- Peczenik, Aleksander, Juridikens teori och metod, Göteborg 1995.
- Rodhe, Knut Handbok i sakrätt, Lund 1985.  
Något om säkerhet i ett flöde av ekonomiska värden enligt svensk rätt, i Tidskrift utgiven av Juridiska föreningen i Finland 1973, s. 239-259. (cit. Rodhe)
- Undén, Östen Om panträtt i rättigheter, andra upplagan, Lund 1923.  
Svensk sakrätt, tionde upplagan, Göteborg 1995. (cit. Undén)
- Walin, Gösta Avkastning av fast egendom, pantförskrivning och utmätning, i SvJT 1999, s. 295-314. (cit. Walin II)  
Finansiella instrument – Kontoföring och rättsverkningar, Stockholm 2001.  
Panträtt, andra upplagan, Stockholm 1998. (cit. Walin)

# Rättsfallsförteckning

NJA 1910 s 216  
NJÄ 1937 s 63  
NJÄ 1940 s 297  
NJÄ 1954 s 455  
NJÄ 1956 s 485  
NJÄ 1973 s 635  
NJÄ 1982 s 900  
NJÄ 1987 s 105  
NJÄ 1983 s 103  
NJÄ 1989 s 705  
NJÄ 1993 s 524  
NJÄ 1995 s 157  
NJÄ 1995 s 367  
NJÄ 1996 s 52  
NJÄ 1998 s 520  
NJÄ 2000 s 88  
NJÄ 2005 s 871  
NJÄ 2008 s 684